

Zwei Wohneinheiten, ein Zuhause – vielseitiges Wohnhaus mit Renovierungspotenzial

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	198.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Zwei separate Wohneinheiten
- Durchdachte und vielseitige Aufteilung
- Garten mit Blick ins Grüne
- Zwei Einzelgaragen & zusätzliche Stellplätze
- Ruhige Lage an einer Hauptstraße
- Umfangreiches Renovierungs- und Sanierungspotenzial

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein großzügiges Zuhause, das ausreichend Platz für die ganze Familie bietet und gleichzeitig verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet? Dieses freistehende Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten in Heusweiler bietet dafür interessante Voraussetzungen.

Das im Jahr 1955 errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 785 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 209,31 m² Wohnfläche. Diese verteilt sich auf eine großzügige Wohneinheit im Erdgeschoss mit ca. 129,04 m² sowie eine weitere Wohnung im Obergeschoss mit ca. 80,27 m².

Aufteilung:

- Erdgeschoss – ca. 129,04 m²: Eingangsbereich, offenes Wohn-/Esszimmer, drei weitere Zimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Badezimmer mit Fenster und Dusche, Diele, Durchgangszimmer
- Obergeschoss – ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	209,31 m²
Grundstücksfläche	785 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	9,14 m²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort



Gerade die beiden voneinander getrennten Wohnbereiche eröffnen vielseitige Möglichkeiten. So eignet sich die Immobilie beispielsweise für eine größere Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für Eigentümer, die eine Einheit selbst bewohnen und die zweite vermieten möchten. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großzügigen Keller mit mehreren Keller- und Nutzräumen sowie einem Heizungsraum. Zwei Einzelgaragen und zwei weitere Stellplatzmöglichkeiten bieten zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Plus ist das ca. 785 m² große Grundstück. Der Garten bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und einen schönen Blick ins Grüne – ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder alle, die sich einen eigenen Außenbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten wünschen. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie vor Ort.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	19.08.2036
Endenergiebedarf	410.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.08.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Lage

Die Immobilie befindet sich in Kutzhof, einem Ortsteil der Gemeinde Heusweiler. Die Umgebung ist überwiegend ländlich und wohnlich geprägt und bietet ein angenehmes Umfeld für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

Für den täglichen Bedarf stehen in Heusweiler und den umliegenden Ortsteilen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch Kindergärten und Schulen sind innerhalb der Gemeinde und in der näheren Umgebung vorhanden.

Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die umliegenden Orte. Über das regionale Straßennetz sind das Zentrum von Heusweiler sowie Riegelsberg, Saarbrücken und Saarlouis gut erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch für Berufspendler, die ein ruhigeres Wohnumfeld bevorzugen.

Die naturnahe Umgebung rund um Kutzhof lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden teilweise geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Elektrik: ca. 1985

Heizung: 1989, Öl-Heizung 6000 Liter, Elektrik Heizung ca. 2024 neu gemacht.

Warmwasseraufbereitung über Boiler im OG.

Fenster: ca. 1989

Dach: Wurde erneuert ca. 1988 mit Gebälk, Dämmung

Bäder: 1989, saniert

Wasserleitungen: Baujahr.



Sonstiges



Treppen



Zimmer



Zimmer



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Zimmer



Balkon



Balkon



Zimmer



Durchgangszimmer



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Küche OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Rückansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Garten



Seitenansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



Seitenansicht



Hauseingang



Kellergeschoss

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

chiara.furnari@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>